SYNDICAT LES JARDINS DU CHÂTEAU

PARAMÈTRES
CONCERNANT
LES TERRASSES ARRIÈRE
ET
L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES COMMUNS
À USAGE EXCLUSIF ARRIÈRE

GUIDE
À CONSULTER EN COMPLÉMENT DE
LA DÉCLARATION ET DES RÈGLEMENTS
DE LA COPROPRIÉTÉ

RÉVISION PAR LE CA 5 MAI 2005

AUX COPROPRIÉTAIRES DES JARDINS DU CHÂTEAU

En 2000, 25 ans après la construction des premières maisons des Jardins du Château, un grand nombre de copropriétaires avaient déjà remplacé leur perron arrière par des terrasses plus spacieuses. Devant l'évidence que cette tendance allait prendre de l'ampleur, le Conseil d'administration (CA) a jugé bon d'élaborer des paramètres pour baliser la réalisation de ces projets avec le souci de répondre aux besoins des copropriétaires tout en préservant l'harmonie architectonique de la copropriété. Une première version des paramètres sur les terrasses arrière paraissait au printemps de 2001.

Le CA est heureux de vous présenter une version révisée des paramètres sur l'aménagement de votre espace exclusif arrière, plus particulièrement sur la reconstruction, la modification et la réfection de votre terrasse arrière. Vous y trouverez les renseignements nécessaires pour vous guider dans l'application de la déclaration et des règlements régissant notre copropriété en ce qui a trait à l'aménagement et à l'entretien de votre espace exclusif arrière. Si vous ne possédez pas de terrasse arrière, mais plutôt un grand balcon arrière et/ou un espace dallé de plain-pied avec votre sous-sol, assurez-vous de lire attentivement, vous aussi.

Le CA espère que ces paramètres révisés vous inspireront et vous aideront à participer à la mise en valeur et à l'harmonie générale de notre copropriété tout en apportant à votre espace exclusif arrière un cachet qui vous est propre. Harmonie des bâtiments et terrains, mise en valeur de notre patrimoine et liberté d'exercer un certain choix quant à l'aménagement de son espace commun à usage exclusif sont les trois principes sur lesquels se fonde le mandat du Comité d'harmonisation.

Ces paramètres ont d'abord été élaborés par le Comité d'harmonisation en consultation avec un groupe de copropriétaires, ont été soumis au CA qui a prévu certaines dispositions relevant de sa responsabilité pour ensuite adopter le présent document. Ils pourront être révisés périodiquement par le CA, si besoin est, selon le processus décrit ci-dessus.

Nous vous remercions à l'avance du soin que vous accorderez à l'application de ces paramètres, lorsque vous en aurez besoin. Ainsi, vous participerez grandement à l'efficacité de la gestion de la copropriété et au maintien d'un climat harmonieux entre nous, copropriétaires.

1. PROCÉDURE À SUIVRE EN CAS DE TRAVAUX

1.1. Approbation avant les travaux

Les copropriétaires qui prévoient refaire à neuf, réparer ou reconstruire leur terrasse arrière (incluant les garde-corps) **en modifiant le concept ou la configuration d'origine,** doivent d'abord faire approuver par le Conseil d'administration les plans de leur projet qui doivent se conformer aux paramètres qui suivent. Si, pour des raisons particulières, telles la configuration du terrain, certains projets ne peuvent se conformer aux paramètres, ces projets seront examinés au cas par cas.

Certains aménagements, tels l'ajout d'un **auvent, de pierres de jardin ou de haies, plantes et arbustes** doivent aussi se conformer aux paramètres et faire l'objet d'une approbation par le CA. Avant de procéder à ces aménagements, les copropriétaires doivent présenter le plan de leur projet au CA.

Les copropriétaires sont priés de consulter leur(s) voisin(s) et de leur montrer leurs plans avant de les envoyer pour approbation au CA. Ces communications préalables servent à éviter les surprises et sont essentielles au maintien de la bonne entente entre copropriétaires.

Les plans doivent être envoyés au gestionnaire des Jardins du Château. Ils seront ensuite examinés par le CH qui recommandera au CA de les approuver tels quels ou moyennant des modifications. **On demande aux copropriétaires d'envoyer leurs plans au moins 30 jours avant le début prévu des travaux**. Le CA et le CH n'assumeront pas la responsabilité de répondre à des demandes dans des délais trop courts.

Les copropriétaires doivent avoir reçu une approbation écrite du CA avant de commencer les travaux.

Si un copropriétaire entreprend des travaux de remise à neuf, de reconstruction ou de réparation modifiant le concept d'origine d'une terrasse arrière, ou des travaux d'aménagement de son espace commun à usage exclusif arrière, sans obtenir l'approbation du CA avant le début des travaux, il s'expose à devoir refaire à ses frais les travaux non conformes aux présents paramètres.

1.2. Vérification après les travaux

Lorsque des travaux de réparation, de reconstruction ou d'aménagement ayant fait l'objet de plans approuvés par le CA sont terminés, ils seront vérifiés pour leur conformité aux plans approuvés. Le CA se réserve le droit d'exiger que des travaux qui n'ont pas été exécutés selon les plans approuvés, soient modifiés pour se conformer aux paramètres, aux frais du copropriétaire.

2. CLAUSE D'ANTÉRIORITÉ (GRAND-PÈRE)

Les terrasses arrière reconstruites ou réparées en modifiant le concept ou la configuration d'origine avant l'adoption de ces paramètres, **ne jouissent pas d'une clause grand-père.** Lorsqu'elles seront reconstruites ou réparées selon un nouveau design, elles devront se conformer aux paramètres. Par contre, tant qu'elles ne feront l'objet que de réparations ne modifiant pas leur design existant, aucune modification n'a besoin d'être apportée.

3. CONFIGURATION DES TERRASSES ARRIÈRE

En 2001, lors de l'élaboration de la première version de ces paramètres, le CH a tenu compte du désir grandissant des copropriétaires de donner à leur terrasse arrière une vocation différente de celle qu'elle avait à l'origine. D'un perron permettant de descendre du salon sur la pelouse, les copropriétaires, s'adaptant au style de vie des années 2000, ont préféré le concept de patio. Les dimensions de la nouvelle terrasse se sont donc agrandies, les longues marches ont disparu pour faire place à une paroi verticale surmontée d'un garde-corps.

Afin que ces nouvelles terrasses ne paraissent pas trop massives et se marient bien entre elles ainsi qu'aux proportions des bâtiments, il a fallu établir des normes sur leurs dimensions et leur configuration. Ceci a comporté des compromis entre le concept d'origine et le nouveau concept, particulièrement en ce qui concerne la hauteur du plancher de la terrasse à partir du sol.

3.1 Type de plans

Les plans soumis au CA sont dessinés à l'échelle et donnent toutes les dimensions de la terrasse, incluant les garde-corps. Ils comprennent :

- une vue en plan (coupe horizontale)
- une vue verticale (coupe verticale) de l'avant de la terrasse
- une vue verticale (coupe verticale) de chaque côté de la terrasse.

Le type de bois utilisé pour la terrasse est inscrit sur les plans. Dans le cas où des pierres de jardin, une haie de cèdres, des fleurs ou des arbustes sont installés autour de la terrasse, à l'intérieur du terrain à usage exclusif du copropriétaire, ces éléments doivent apparaître sur les plans.

Voir en Annexe un exemple de plans conformes aux paramètres.

On suggère aux copropriétaires de fournir une copie de ces paramètres à l'architecte ou au technicien qui fait les plans. D'autres modèles pourraient toutefois rencontrer les principes d'harmonisation acceptables par le CA.

3.2 Matériaux

Le bois recommandé est le cèdre pour ses qualités inégalables : il résiste longtemps à la pourriture, ne se déforme pas, et gonfle très peu à l'humidité. Le cèdre de l'Ouest est d'excellente qualité mais coûte plus cher que le cèdre de l'Est. Ce dernier offre, cependant, les mêmes qualités de durabilité et de stabilité que le cèdre de l'Ouest.

Le bois traité, moins dispendieux que le cèdre, peut aussi être utilisé. Les terrasses en bois traité ont une durée de vie inférieure à celles en cèdre. Une combinaison de bois traité (charpente) et de cèdre (plancher) peut être envisagée.

Il est à noter que certains bois sont traités avec des produits toxiques. Ces produits sont interdits afin de protéger la santé des copropriétaires présents et futurs.

3.3 Design

Les terrasses remises à neuf, réparées ou totalement reconstruites selon la configuration et le design d'origine, incluant les garde-corps totalement en métal, sont acceptables sans aucune formalité auprès du CH ou du CA.

Par contre, toute terrasse devant être remise à neuf, réparée ou reconstruite selon une configuration et un plan qui ne serait pas conforme au plan d'origine devra satisfaire aux critères suivants.

Les copropriétaires doivent aussi s'assurer que leur terrasse est conforme aux exigences du *Code du bâtiment du Québec*. Voir en Annexe.

3.3.1 Dimensions

Profondeur: Emprise maximale de 3,60 m (12 pieds) incluant les marches à partir du mur de la maison. Les 3,60 m **incluent** la partie de la terrasse qui s'enfonce à l'intérieur de certains modèles.

Largeur : Libre. Elle sera évaluée en fonction du plan et de l'harmonie de l'ensemble du pâté de maison.

Hauteur : La norme sera de respecter la hauteur de la configuration d'origine pour l'ensemble du projet concernant la face supérieure du plancher de la terrasse, soit légèrement plus bas que la porte patio ouvrant sur la terrasse. Toutefois, si le copropriétaire souhaite abaisser le niveau du plancher par rapport à la configuration d'origine, alors il devra y avoir 60 cm (24 pouces) entre le sol et la face supérieure du plancher de la terrasse, cette mesure étant prise contre le mur de la maison sous la porte patio. Les terrasses qui ne pourraient pas se

conformer exactement à cette hauteur seront examinées au cas par cas.
Il est à noter que lorsque la structure de bois de la terrasse est trop près du sol il y a risque que le bois se détériore plus rapidement dû à l'humidité se dégageant du sol. Il est suggéré que, lorsque possible, la hauteur du plancher par rapport au sol soit d'au moins 24 pouces.

3.3.2 Garde-corps

Les terrasses modifiées par rapport au design d'origine doivent être bordées de garde-corps **totalement en bois.** Leur hauteur sera de 90 cm (36 pouces) et l'espace entre les barreaux sera de 10cm (3,94 pouces) conformément au *Code du Bâtiment*. Voir modèle en annexe. Les nouveaux garde-corps faits d'une **combinaison de bois et de métal ou de synthétique** ne seront pas autorisés sur les terrasses reconstruites ou rénovées.

3.3.3 Boîtes à fleurs

Des boîtes à fleurs en bois peuvent être intégrées à la terrasse et remplacer une section du garde-corps tout en respectant le *Code du bâtiment*. Elles doivent apparaître sur les plans de la terrasse.

3.3.4 Jupe

Si l'espace entre le sol et la face supérieure du plancher de la terrasse dépasse 30 cm (12 pouces), il doit être fermé par un treillis en bois de type privé à petits losanges de 2,5 cm de côté (1 pouce). Ce treillis doit être encadré de planches de bois pour assurer la bonne apparence et la solidité de l'ensemble.

3.3.5 Cloisons et haies de cèdre

Pour protéger l'intimité des copropriétaires, la terrasse peut être bordée d'un côté par une haie de cèdres et de l'autre par une cloison qui répond aux conditions suivantes :

- la cloison est en treillis de type privé (petits losanges de 2,5 cm de côté ou 1 pouce)
- le treillis est encadré
- la cloison a 1 m 80 (6 pieds) de hauteur au maximum
- pour créer un effet agréable, la cloison peut contenir deux ou trois sections de 1.20 m (4 pieds) de largeur dont la hauteur va en diminuant.

Les haies de cèdres ont besoin d'eau et d'engrais pour conserver leur belle apparence. On recommande aux copropriétaires d'arroser souvent leur haie de cèdres du début du printemps jusqu'à la fin de l'automne et de la fertiliser plusieurs fois par saison selon le mode d'emploi du produit utilisé. Si un copropriétaire souhaite remplacer sa haie de cèdres, il peut le faire à condition de planter une autre haie de cèdres de la même longueur que sa terrasse.

Lorsqu'un des côtés d'une haie ne se trouve pas collé contre une terrasse, on demande aux copropriétaires de laisser un espace libre de toute plantation ou obstacle d'au moins 1 m (3 pieds) de largeur le long de la haie pour lui permettre de profiter de toute la lumière dont elle a besoin pour s'épaissir et pour faciliter l'accès aux jardiniers qui en font la taille.

La taille des haies de cèdres relève exclusivement de la responsabilité de la copropriété.

4. TERRASSES JUMELÉES

Il est fortement recommandé que les copropriétaires qui ont des terrasses jumelées (disposées longitudinalement à l'inverse selon des plans miroirs) les reconstruisent en même temps selon des nouveaux designs semblables et symétriques pour des raisons d'esthétique. Les copropriétaires concernés sont priés de présenter leurs plans conjointement au CA. Si un des copropriétaires ne souhaite pas engager les travaux de reconstruction selon un nouveau plan en même temps que l'autre copropriétaire, il pourra exécuter le plan approuvé en différé. Par contre, celui-ci pourra reconstruire sa terrasse selon le design d'origine lorsque le nouveau plan n'est pas adopté. Une fois chaque terrasse achevée, les travaux seront vérifiés par le CA. (Voir la section PROCÉDURES ci-dessus).

5. TEINTURE

C'est la copropriété qui s'occupe de la teinture des terrasses arrière. La teinture est faite tous les quatre ans en principe. La couleur utilisée est le brun espagnol.

Il est recommandé que toute nouvelle terrasse ne soit pas teinte l'année de sa construction.

Lorsqu'une terrasse est achevée, le copropriétaire en avise le gestionnaire des Jardins du Château.

Si le programme d'entretien ne prévoit pas la teinture d'une terrasse neuve l'année suivant sa construction, la copropriété l'ajoutera au programme d'entretien. Elle sera ensuite reteinte selon le calendrier régulier d'entretien.

6. AUVENT

Il est possible d'installer un auvent au-dessus de sa terrasse ou de son balcon arrière. Les copropriétaires qui désirent s'en procurer un doivent respecter les paramètres suivants :

- seuls les auvents **rétractables** sont acceptés; les auvents fixes ne le sont pas.

- l'armature de l'auvent ainsi que la pièce de métal qui recouvre la toile sur le bord avant de l'auvent sont de couleur **aluminium ou blanche.** Les autres couleurs ne sont pas acceptées.

- comme, d'une part, le poids de l'auvent exerce une traction considérable sur le mur de la maison, et que, d'autre part, l'ancrage de l'auvent nécessite de percer le mur à plusieurs endroits, le copropriétaire devient responsable des infiltrations d'eau et de tout autre dommage qui pourraient survenir. Pour éviter les infiltrations, le copropriétaire doit s'assurer que l'installateur de l'auvent mette du **silicone** aux différents points d'ancrage pour les rendre étanches.

- le copropriétaire doit faire approuver son projet par le CA. Le projet inclut le devis des travaux dans lequel est décrit le mode d'ancrage de l'auvent. Un échantillon de la **toile** choisie est joint au devis. Voir en annexe le modèle de toile proposé.

7. ÉCLAIRAGE MURAL

Le luminaire d'origine doit être conservé tel quel. On trouve des verres de remplacement identiques à ceux d'origine chez Réno Dépôt ou chez d'autres quincailliers.

Les copropriétaires qui souhaitent faire installer un éclairage de sécurité à l'arrière de leur maison doivent faire approuver leur projet par le C.A. Le projet précise le type d'éclairage choisi, l'endroit où il sera posé, l'intensité de la lumière et tout autre détail pertinent. Les fils électriques apparents ne sont pas permis. Seuls les éclairages intermittents qui s'allument à l'approche d'une personne sont acceptés.

8. PIERRES DE JARDIN

Tout aménagement de pierres de jardin doit être soumis au C.A. Il est permis d'installer des pierres plates de jardin dont la face supérieure est à l'égalité du sol, préférablement naturelles et de forme irrégulière mais pas exclusivement, pour couvrir le sol autour de sa terrasse. Les dallages pourront s'étendre jusqu'à 20 pieds (limite de la partie à usage exclusif) à partir du mur de la maison.

9. FLEURS ET ARBUSTES

À l'intérieur de leur espace commun à usage exclusif, soit 6 m (20 pieds) de profondeur à partir du mur de la maison, les copropriétaires peuvent planter fleurs et arbustes **avec modération** et doivent les entretenir **avec soin** en respectant les deux principes suivants : leurs plantations ne gênent pas l'entretien des terrains de la copropriété, notamment la tonte des pelouses, et elles s'harmonisent avec l'ensemble des terrains de la copropriété. La copropriété se réserve le droit d'exiger qu'un copropriétaire modifie l'aménagement de son terrain à usage exclusif.

À l'intérieur des parties à usage exclusif, il est interdit de couper ou de tailler les arbres et les haies de cèdres qui s'y trouvent.

Au-delà des 6 mètres (20 pieds) de la partie à usage exclusif, il est interdit à tout copropriétaire de planter ou de supprimer de son propre chef et pour quelque raison que ce soit, arbres, arbustes ou fleurs.

10. MEUBLES, ACCESSOIRES DE JARDIN ET JOUETS

À l'intérieur comme à l'extérieur des espaces à usage exclusif (excepté sur la terrasse arrière), les copropriétaires ne peuvent pas installer de façon permanente ou pour une longue période de temps, des meubles de jardin, des balançoires, des tables de pique-nique, des bancs, des piscines pour enfants, des jouets volumineux ou autres accessoires. À l'occasion, il est accepté de déployer sur les espaces à usage exclusif un matériel nécessaire à une activité familiale ou autre. Cependant, lorsque l'activité prend fin, ce matériel doit être rentré dans la maison ou sur la terrasse arrière.

MODÈLE 1

MODÈLE 2

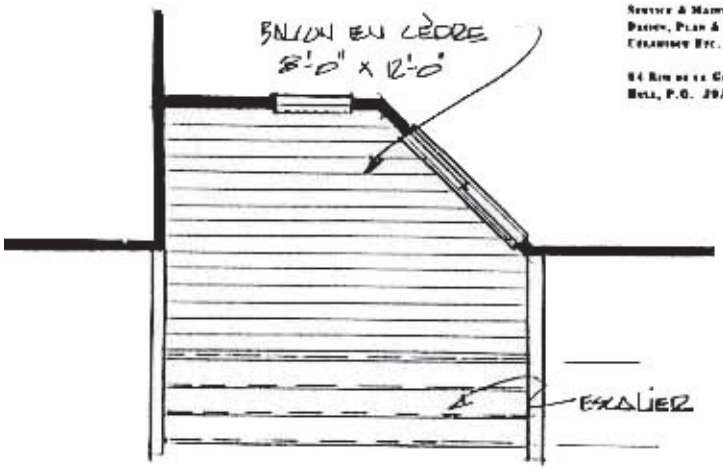
5

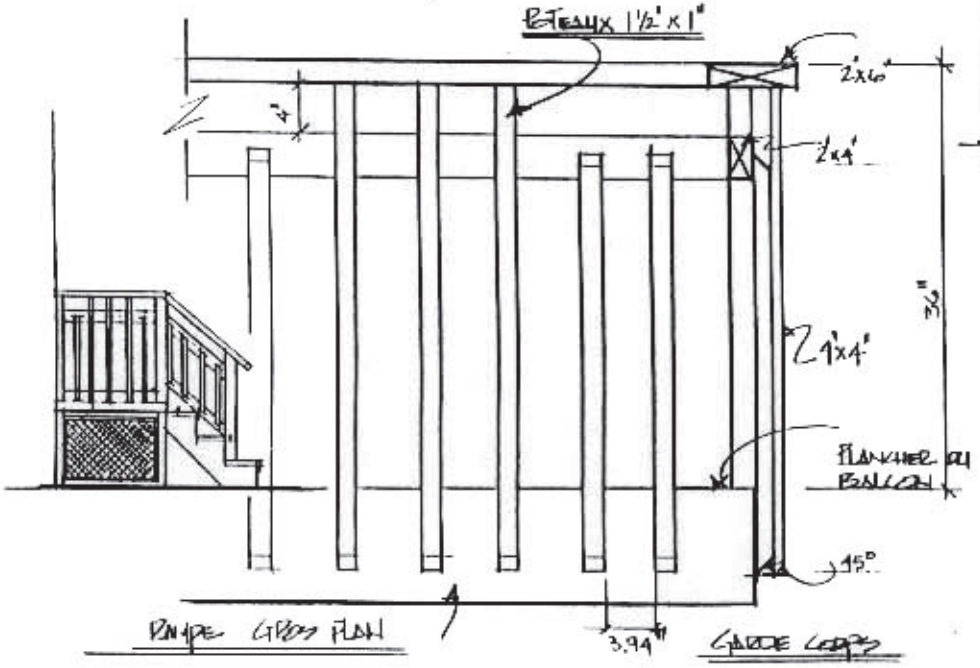
RÉNOVATION Bergeron

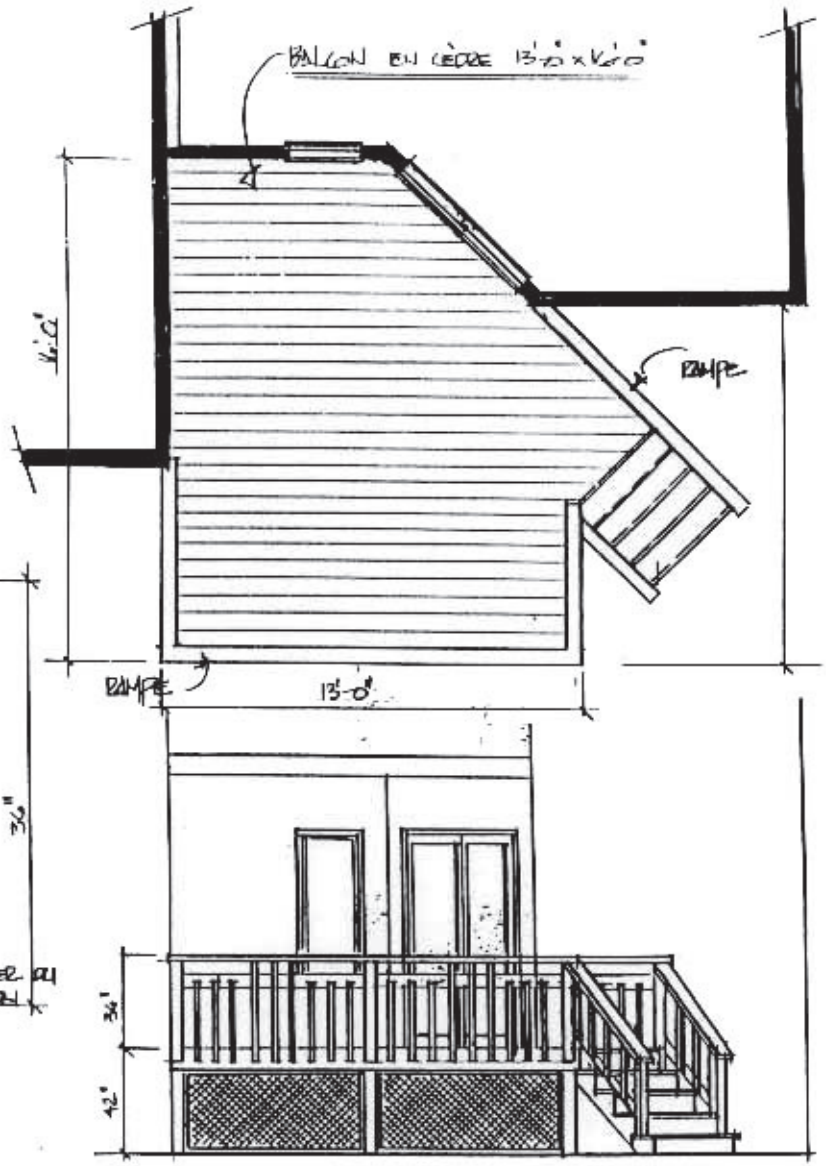
GAETAN BERGERON
819-770-4536

Service & Maintenance
Patios, Plan & Patio
Colombier Etc.

84 Rue de la Colline
Hull, P.Q. J9A 2Z4

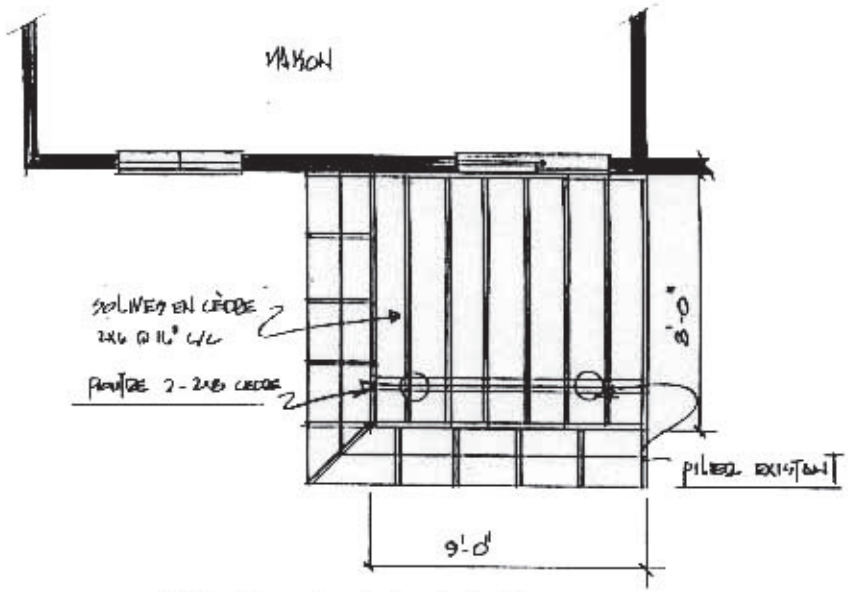




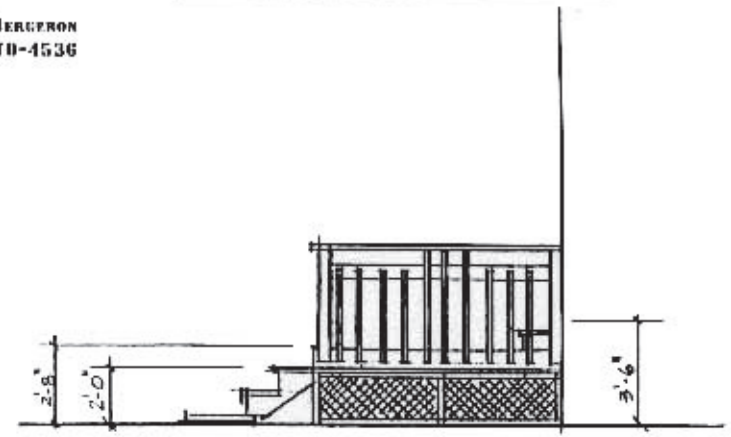


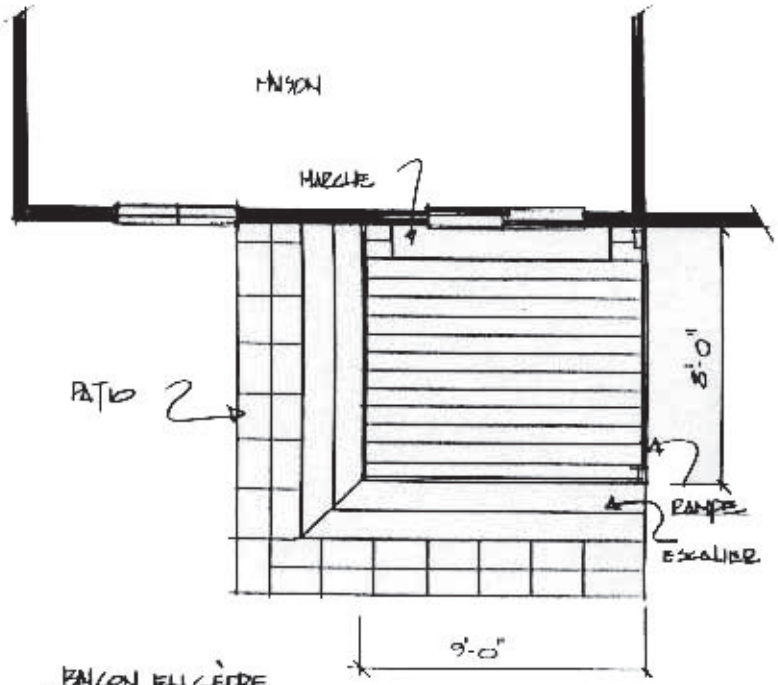
SURFACE MODIFIÉE POUVANT S'ADAPTER

INSPIRÉ DU 30, des .

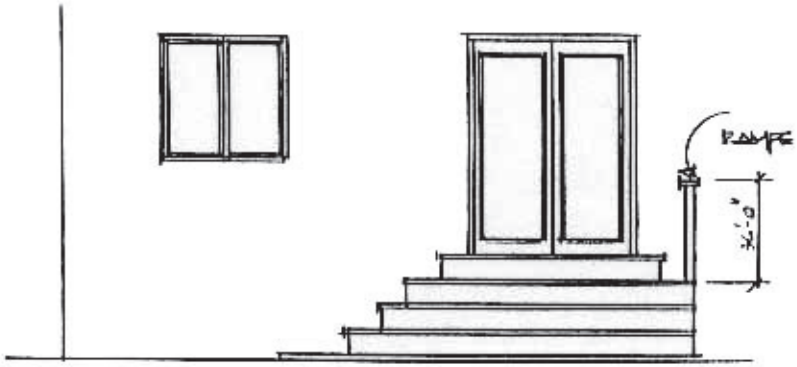


PLAN FONDATION & CHARPENTE





BALCON EN CÈDRE
8'-0" x 9'-0"



ÉNOVATION Bergeron
GAETAN BERGERON
819-770-4536

Auvents

Il est possible d'installer un auvent au-dessus de sa terrasse ou de son balcon arrière. Toutefois, une demande formelle doit être adressée auprès du CA . Les copropriétaires qui désirent se procurer un auvent doivent respecter les lignes directrices suivantes :

- Seuls les auvents rétractables sont acceptés; les auvents fixes ne le sont pas.

- L'armature de l'auvent ainsi que la pièce de métal qui recouvre la toile sur le bord avant de l'auvent sont de couleur aluminium. Les autres couleurs ne sont pas acceptées.

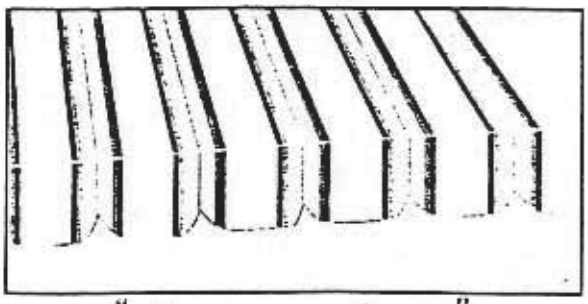
- Comme l'ancrage de l'auvent à la maison nécessite de percer le mur à plusieurs endroits, il faut que le copropriétaire, ayant décidé de faire poser un auvent chez lui, s'engage à accepter toutes les responsabilités liées à cet équipement. Nous recommandons au Conseil d'administration d'ajouter un règlement à la déclaration de copropriété à cet égard. Cette mesure est nécessaire au cas ou des infiltrations d'eau se produiraient comme suite à l'installation de l'auvent, infiltrations dont la copropriété ne pourrait pas assumer la responsabilité. Pour éviter toute infiltration, le copropriétaire doit s' assurer que l'installateur de l'auvent mette du silicone aux différents points d'ancrage pour le rendre étanches.

- Le copropriétaire doit s'assurer que tout projet doit être soumis au Conseil d'administration qui le soumettra au Comité d'harmonisation pour évaluation et recommandation. Le modèle de toile proposé est le suivant:

  Sage Graduated Stripes, no 4935 « Signature Series » que l'on peut trouver chez :

  Auvents de Gatineau enr.,
  122 avenue Gatineau, tél. : 243.4428.

sunbrella
GLEN RAVEN MILLS, INC



"Signature Series"
Sage Graduated Stripe
Style 4935
Repeat - 11.5" (29.2 cm)
46" (116.8 cm)
100% Solution Dyed Acrylic
Page 89
Non Fire Retardant

Extraits du Code du bâtiment

Règlements relatifs à la construction de balcon/terrasses

A) Tout palier extérieur, porche, balcon, mezzanine, etc. doit être protégé par un garde-corps sur tous les côtés ouverts si la dénivellation dépasse 600mm ou 24 pouces. (Réf : voir 9.8.8.1.1)

B) Les escaliers extérieurs de plus de 6 contremarches et les rampes doivent être protégés par des garde-corps sur tous les côtés ouverts où la dénivellation par rapport au sol dépasse 600mm ou 24 pouces. (Réf : voir 9.8.8.1.2)

C) Les garde-corps de balcons/ terrasses doivent avoir un minimum de1070mm ou 42 pouces si le balcon/terrasse est à plus de 1800mm ou 70 pouces du sol. (Réf : 9.8.8.2.1)

D) Les garde-corps de balcons-terrasses doivent avoir un minimum de 900mm ou 35.5 pouces si le balcon-terrasse est à moins de 1800mm ou 70 pouces du sol. (Réf : 9.8.8.2.2)

E) Les garde-corps des escaliers extérieurs doivent avoir une hauteur d'au moins 900mm (35.5 pouces) mesurés verticalement à partir du bord extérieur du nez de la marche, et d'au moins 1070mm (42 pouces) mesurés verticalement à partir du palier de la marche. (Réf : voir 9.8.8.2.3)

F) Toute ouverture (ex. espace entre les barreaux) dans la partie ajourée du garde-corps ne doit pas permettre le passage d'un objet sphérique de 100mm ou 3.94 pouces de diamètre. (Réf : voir 9.8.8.4.1)

G) Un garde-corps ne doit avoir ni fixation, ni saillie, ni partie ajourée pouvant faciliter l'escalade. (Réf : voir 9.8.8.5.1)

H) Le bois d'un escalier extérieur en bois qui est en contact direct avec le sol doit avoir subi un traitement de préservation. (Réf. : voir 9.8.9.2.1)